

Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö

Rahaston säännöt 7.4.2021

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat tulleet voimaan 7.4.2021.

1 § Rahaston nimi ja toimintaan vaikuttava sääntely

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö ("Rahasto"), ruotsiksi Specialplaceringsfonden Titanium Baltikum Fastighet ja englanniksi Special Mutual Fund Titanium Baltic Real Estate (AIF).

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Rahastoon sovelletaan soveltuvin osin myös sijoitusrahastolakia. Erikoissijoitusrahasto voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskennan ajankohtia, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa. Rahasto noudattaa soveltuvin osin myös kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, luotonottoa, omaisuuden arvostamista ja arviointia sekä kiinteistönarvioitsijaa ja kiinteistönarviointia.

2 § Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa omista nimissään ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevista asioista sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta sääntelyn mukaisesti.

3 § Toimintojen ulkoistaminen

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa toimintojansa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti siten, että se vastaa ja valvoo ulkoistettujen tehtävien hoitamista. Rahastoesitteessä on ilmoitettu, miltä osin Rahastoyhtiö kulloinkin ulkoistaa toimintojaan.

4 § Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy ("Säilytysyhteisö"). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä. Säilytysyhteisö vastaa Rahaston varojen säilytystoiminnasta sijoitusrahastolain ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti.

5 § Rahaston NAV

Rahaston NAV-arvolla tarkoitetaan Rahaston varojen nettoarvoa. Rahaston nettoarvo saadaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat.

6 § Rahaston GAV

Rahaston GAV-arvolla tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman. Kokonaisvarat vastaavat varoja, jotka on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla pääomalla, Rahaston realisoitunutta ja realisoitumatonta arvonmuutosta ja siirtosaamia sekä luottorahoituksella hankittua omaisuutta.

7 § Rahaston pääasialliset sijoituskohteet ja tavoite

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti asuin-, liike-, hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin sekä tontteihin ja infrastruktuuriin (esimerkiksi satamat, tiehankkeet, energialaitokset ja -hankkeet). Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa asunnot, toimistot, logistikkakiinteistöt, kaupalliset tilat, hotellit, teollisuuskiinteistöt, tuotantokiinteistöt, varastokiinteistöt, hoivakiinteistöt ja palveluasumiskiinteistöt sekä muuhun yhteiskunnalliseen toimintaan tarkoitetut kiinteistöt ja kaikkia edellä mainittuja käyttötarkoituksia tukeva toiminta. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan harjoittaa myös muuta kuin edellä lueteltuja toimintoja.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa Rahastolle mahdollisimman korkea tuotto kohdassa 8 kuvatulla sijoitustoiminnalla.

8 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti:

- 1) Baltiassa (Viro, Latvia, Liettua) sijaitseviin kiinteistöihin ja Baltiassa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Kiinteistöarvopapereilla tarkoitetaan tässä yhteydessä rahaston kohdemaiden suoraan tai välilliseen kiinteistöömistukseen tarkoitettujen yhteisöjen osakkeita tai osuuksia.
- 2) Kiinteistöjen rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan Baltiassa.

Lisäksi Rahaston varat voidaan sijoittaa:

- 3) Euroopan talousalueeseen kuuluvien valtioiden ja sellaisten julkisyhteisöjen sekä muiden yhteisöjen, joiden takaaajana on Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio, liikkeeseen laskemiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
- 4) Euromääräisiin, Euroopan talousalueeseen kuuluvien yritysten liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
- 5) Talletuksiin luottolaitoksissa, joiden kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Talletusten on oltava vaadittaessa takaisinmaksettavia tai nostettavissa ja erääntyä maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa. Talletukset voivat olla euromääräisiä tai muussa valuutassa.
- 6) Baltian maihin rekisteröityjen, yhteistä kiinteistö-sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
- 7) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinalain mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai sitä vastaavassa kaupankäynnissä toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
- 8) Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen rahasto-

osuuksiin sekä yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörsissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).

- 9) Vakioituihin tai vakioimattomiin johdannaisiin, joiden kohde-etuutena voi olla kohdissa 1–8 mainitut sijoituskohteet, markkinakorko tai koronvaihtosopimus, valuutta tai valuuttakori, volatilitieetti tai volatilitieetti-indeksi tai edellä mainituista kohde-etuuksista muodostettu indeksi tai kori. Rahasto saa ostaa, myydä ja asettaa johdannaisia riippumatta siitä, onko Rahastolla positiota kohde-etuudessa. Vakioimattomien johdannaissopimusten vastapuolena voi olla luottolaitos, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, Yhdysvalloissa tai Iso-Britanniassa tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahasto käyttää johdannaisia muun muassa a) tehostaakseen Rahaston varojen hoitoa korvaamalla arvopaperimarkkinoille tehtyjä suorita sijoituksia, b) suojataakseen Rahaston sijoituksia erityyppisiltä riskeiltä ja c) muodostaakseen positiota, jotka antavat positiivisen tuoton laskevilla markkinoilla (negatiivinen delta).
- 10) Muihin sopimuksiin perustuviin saataviin.

Sijoitusrajoitukset:

Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 60 prosenttia on sijoitettava Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin ja Baltian maissa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi poiketa rajoituksesta tilapäisesti merkintöjen ja lunastusten yhteydessä, mikäli Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa sääntöjen mukaisiin kohteisiin, tai jos rahasto-osuudenomistajan etu muutoin sitä vaatii.

Kiinteistöarvopaperien ja kiinteistöarvopaperien tehtävät sijoitukset voivat olla enintään 20 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV).

Kaikkien Rahaston omistamien joukkovelkakirjalainojen ja muiden korkoa tuottavien sijoituskohteiden duraatio on maksimissaan keskimäärin kymmenen (10) vuotta.

Enintään 50 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) saadaan sijoittaa talletuksiin samassa luottolaitoksessa.

Lukuun ottamatta kiinteistöä tai kiinteistöarvopaperia, enimmäissijoitus saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai muuhun yksittäiseen sijoituskohteeseen on 20 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Tällaisia sijoituksia saa olla enintään kaksi (2).

Edellä mainitusta riippumatta Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) voidaan sijoittaa enintään 35 prosenttia saman liikkeeseenlaskijan tai takaajan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, kun liikkeeseenlaskija tai takaaja on Suomen valtio, suomalainen kunta tai kuntayhtymä tai Euroopan unionin jäsenvaltio.

Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) enintään 30 prosenttia voidaan sijoittaa sijoitusrahastojen tai erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin.

Rahasto voi sijoittaa muihin sopimukseen perustuviin saataviin enintään 10 prosenttia.

Muut Rahaston sijoitustoimintaan / varojen hallintaan vaikuttavat tekijät:

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään sataa (100) prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin hankintaan liittyviä rahoitustarpeita kohteisiin liittyvien velkojen tilapäiseksi rahoittamiseksi. Erityisenä syynä voidaan pitää myös rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen.

Rahasto voi pantata varojaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston kaikki varat.

Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana Rahaston sijoituspolitiikan mukaista kiinteistö-sijoitustoimintaa, jos se on tarpeen Rahaston kiinteistö-sijoitusten hankkimiseksi, niistä luopumiseksi tai niiden kehittämiseksi.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa muihin Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen rahasto-osuuksiin. Rahastolta ei peritä näiden sijoitusten osalta merkintä- ja lunastuspalkkiota, ja hallinnointipalkkio palautetaan Rahastolle täysimääräisenä.

Rahasto ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan yli kymmenen prosentin osuudella omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin, ellei tällaisella toimenpiteellä saavutettaisi rahasto-osuudenomistajille merkittävää ja selkeästi osoitettavaa taloudellista hyötyä.

9 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuus

Rahastoyhtiö rekisteröi rahasto-osuuksien omistukset Rahastoyhtiön ylläpitämään rahasto-osuusrekisteriin. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista. Rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osiiin siten, että kukin rahasto-osuus jaetaan kymmeneen tuhanteen (10.000) yhtä suureen osaan. Kaikki Rahaston rahasto-osuudet ovat tuotto-osuuksia.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioiltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja.

10 § Rahasto-osuuksien merkintä

Rahasto-osuuksia voi merkitä kerran kuukaudessa ("Merkintäpäivä"). Merkintäpäivä on kunkin kalenterikuukauden viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia merkitään antamalla kirjallinen toimeksianto Rahastoyhtiölle tai muuhun Rahastoyhtiön osoittamaan merkintäpaikkaan viimeistään kaksi (2) pankkipäivää ennen aiottua merkintää ja suorittamalla merkintäsumma Rahaston pankkitilille. Ilmoitus merkinnästä on sitova. Merkintämaksun on oltava Rahaston tilillä Merkintäpäivänä.

Merkintätoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu voimassa olevan lain ja viranomaisvaatimusten mukaiset asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän toteuttamiseksi muun muassa merkitsijän tunnistamisen osalta. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto tai lykätä sen toteuttamista, jos sille ei ole toimitettu näitä tietoja määräaikaan mennessä. Rahastoyhtiö voi myös kieltäytyä rahasto-osuuden merkinnän hyväksymisestä, mikäli asiakassuhteen arvioidaan heikentävän muiden rahasto-osuudenomistajien etua tai yhdenvertaisuutta. Tällainen peruste kieltäytymiselle voi muodostua esimerkiksi silloin, kun Rahastoa merkitsee henkilö, joka asuu ETA-alueen ulkopuolella valtiossa, josta

aiheutuu huomattavaa lisäraportointia tai Rahastoyhtiölle jokin muu velvollisuus johonkin sellaiseen muuhun toimenpiteeseen, johon sillä muutoin ei olisi velvollisuutta.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hyväksymällä apporttiomaisuudella. Hyväksyntää varten Rahastoyhtiö tarkastaa ja arvioi apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia Rahastoyhtiön tarkoituksenmukaiseksi katsomalla tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus soveltuu Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Apporttina annettava omaisuus arvostetaan noudattaen 16 §:ssä mainittuja periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma Merkintäpäivän rahasto-osuuden arvolla. Mikäli merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään rahasto-osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään rahasto-osuuden murto-osaan ja erotus lisätään Rahaston pääomaan.

Vahvistuksena merkinnästä Rahastoon sijoittanut rahasto-osuudenomistaja saa tapahtumavahvistuksen.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, millä summalla rahasto-osuuksia on vähintään kerralla merkittävä.

11 § Rahasto-osuuksien lunastus ja vaihto

Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä (4) kertaa vuodessa ("Lunastuspäivä"). Lunastuspäivät ovat kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä.

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla kirjallinen toimeksianto Rahaston lunastuslomakkeella Rahastoyhtiölle tai muuhun Rahastoyhtiön osoittamaan paikkaan. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle viimeistään haluttua Lunastuspäivää edeltävänä Lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä. Lunastustoimeksianto on sitova ja voidaan perua vain Rahastoyhtiön suostumuksella. Rahasto-osuudet lunastetaan Lunastuspäivän arvoon ja maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille rahasto-osuuden arvon julkistamisen jälkeen. Jos Rahastolla ei ole riittäviä käteisvaroja lunastuksen toteuttamiseen, Rahasto hankkii varat lunastuksen toteuttamiseksi ryhtymällä viipymättä myymään Rahaston sijoituksia tai pyrkimällä rahoittamaan lunastuksen vieraalla pääomalla. Mikäli Rahaston sijoitusten realisointi ja vieraan pääoman kasvattaminen eivät riitä lunastuksen toteuttamiseksi lunastustoimeksiannon mukaisena Lunastuspäivänä, toteutetaan lunastus viipymättä Rahaston sijoitusten realisointien jälkeiseen Arvonlaskentapäivän arvoon ja maksetaan rahasto-osuudenomistajalle rahasto-osuuden arvon julkistamisen jälkeen.

Vahvistuksena lunastuksesta rahasto-osuudenomistaja saa tapahtumavahvistuksen.

Lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä lunastustoimeksianto tai lykätä sen toteuttamista, jos sille ei ole toimitettu näitä tietoja määräaikaan mennessä.

Rahastoyhtiön hallitus voi antaa tarkemmat ohjeet siitä, kuinka rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus tapahtuvat muualla kuin Suomessa.

Rahasto-osuuksien vaihto tästä Rahastosta toiseen Rahastoyhtiön hallinnoimaan rahastoon voidaan tehdä lunastamalla tämän Rahaston rahasto-osuuksia ja merkitsemällä lunastuksesta saadulla rahamäärällä rahasto-osuuksia toisessa Rahastoyhtiön hallinnoimassa rahastossa.

12 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen ja rajoittaminen sekä Rahastoyhtiön oikeus lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii esimerkiksi silloin, kun Rahaston sijoituskohteiden päämarkkinapaikoilta tai olennaiselta osalta niistä ei ole saatavissa luotettavia markkinatietoja, jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa, rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai markkinoilla ei ole saatavilla Rahaston sijoituskriteerien mukaisia sijoituskohteita.

Myös yksittäisen merkinnän suuruutta voidaan väliaikaisesti rajoittaa rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii esimerkiksi silloin, kun rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea, jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssimarkkinoiden toimintaa tai Rahastoyhtiö voisi joutua realisoimaan Rahaston sijoituskohteita markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa lunastusten toteuttamista, jos annettujen lunastustoimeksiintojen määrä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston varoista. Tällöin lunastukset voidaan toteuttaa osittain seuraavina lunastusajankohtina.

Rahastoyhtiöllä on oikeus lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet ilman rahasto-osuudenomistajan antamaa toimeksiantoa tai suostumusta rahasto-osuudenomistajaan liittyvän painavan perusteen takia. Tällaisena voidaan pitää esimerkiksi sitä, että Rahastoyhtiö ei saa rahasto-osuudenomistajalta Rahastoyhtiön lakisäätöisten velvoitteiden täyttämiseksi edellyttämiä tietoja tai rahasto-osuudenomistaja muuttaa ETA-alueen ulkopuoliseen valtioon, mistä aiheutuisi Rahastoyhtiölle kohtuuttomia hallinnollisia lisävelvoitteita tai muuta vastaavaa syytä, taikka yksittäisen rahasto-osuudenomistajan muille rahasto-osuudenomistajille aiheuttaman kustannuksen vuoksi.

13 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2,75 prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen nettoarvosta (Rahaston varojen nettoarvo (NAV) x 1/365 x hallinnointipalkkioprosentti). Palkkio vähennetään Rahaston arvosta ja maksetaan Rahastoyhtiölle kuukausittain jälkikäteen. Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat muun muassa vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut, kohteiden päivitysarviolausunnot sekä kohteiden hallinto-, ylläpito-, käyttö-, manageeraus- ja korjauskustannukset, jotka voivat olla esimerkiksi yhtiövastikkeita, rahoitusvastikkeita ja kiinteistöjen peruskorjaus- tai muutuskustannuksia, kalustus- tai rahoituskustannuksia tai suoria edellä mainituista johtuvia kustannuksia. Näiden lisäksi Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat Rahaston kirjanpito- ja tilintarkastuskustannukset, säilytyspalkkiot säilytysyhteisölle, kiinteistönarvioitsijan laatimat arviokirjat ja kohdekatselmuksel, apporttiomaisuuden tarkistuskustannukset, ulkopuolisten asiantuntijoiden due diligence -selvitykset, kuten esimerkiksi tekniset, taloudelliset, juridiset, verotukselliset ja ympäristöön liittyvät seikat, sekä mahdolliset osto- tai myyntineuvonannon kustannukset. Rahastoyhtiön hallitus päättää kulloinkin voimassa olevan hallinnointipalkkion suuruuden. Tarkemmat

tiedot sovellettavista palkkioista on kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Rahastoyhtiölle maksetaan Rahaston varoista lisäksi transaktiopalkkio, joka maksetaan toteutuneista kiinteistö- tai kiinteistöarvopaperikaupoista sekä rakennettavista tai laajennettavista kohteista. Peritystä transaktiopalkkiosta katetaan muun muassa Rahastoyhtiön maksamia Rahaston potentiaalisten sijoituskohteiden alustavia hinta-arvioita, kohdemarkkina-analyysyjä ja Rahastoyhtiön suorittamia hankinta- ja kohdekatselmuksia. Transaktiopalkkion määrä on enintään kaksi (2) prosenttia kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin kokonaisarvosta tai rakennettavien/laajennettavien kohteiden kokonaiskustannuksista.

Rahaston Titanium-konsernin ulkopuolisista sijoituskohteina olevista rahastoista ja yhteissijoitusyrityksistä peritään hallinnointi- ja säilytyspalkkioita näiden rahastojen ja yhteissijoitusyritysten sääntöjen mukaisesti tai vähemmän, jolloin edellä mainitussa tilanteessa mahdollinen palkkionpalautus tulee Rahaston eduksi.

Rahastoyhtiölle maksetaan lisäksi tuottosidonnaista palkkiota, joka on enintään 20 prosenttia referenssituoton ylitteestä. Referenssituottona käytetään kuutta (6) prosenttia NAV-arvosta vuodessa Rahaston alusta lukien. Referenssituotto lasketaan ja palkkio vähennetään Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) arvonlaskennassa. Tuottosidonnainen palkkio lasketaan Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeen huomioiden Rahastosta rahasto-osuudenomistajille maksettu tuotonjako. Tuottosidonnainen palkkio maksetaan Rahastoyhtiölle kuukausittain jälkikäteen. Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain, jos Rahaston arvo ylittää referenssituoton Rahaston alusta lukien ja lisäksi tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta Rahaston arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen Rahaston arvon (ns. high-water-mark –arvo). High-water-mark –arvosta vähennetään toteutuneet tuotonjaot.

14§ Rahasto-osuuden merkintä-, lunastus- ja rekisteröintipalkkiot

Rahastoyhtiö voi veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä palkkiona enintään kaksi (2) prosenttia sijoitettavasta summasta.

Rahastoyhtiö veloittaa lunastuksen yhteydessä lunastetun rahasto-osuuden arvosta sijoitusajan pituuden mukaan määräytyvän lunastuspalkkion:

Sijoitusaika alle yksi vuosi: 3 prosenttia
Sijoitusaika 1-3 vuotta: 2 prosenttia
Sijoitusaika yli kolme vuotta: 1 prosentti

Jos rahasto-osuuden omistusoikeudessa tapahtuu muutos, sen rekisteröinnistä voidaan periä rekisteröintipalkkio. Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä-, lunastus- ja rekisteröintipalkkion suuruuden. Tarkemmat tiedot palkkioista ovat kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Tässä ja sääntöjen 13 §:ssä ilmoitetut palkkiot on ilmoitettu niiden enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa, kuten sijoituksen koosta johtuen, rahasto-osuudenomistaja saattaa maksaa palkkioita vähemmän. Tarkempia tietoja saa Rahastoyhtiöstä.

15 § Kiinteistöjen hankintakulujen jaksotus

Rahasto käyttää rahasto-osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan ja rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden edistämiseksi kiinteistöjen hankintakulujen jaksotusmenetelmää.

Tarkemmat tiedot kiinteistöjen hankintakulujen jaksotuksen käytöstä ja vaikutuksesta rahasto-osuuden arvoon on kuvattu sääntöjen 16 §:ssä sekä kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

16 § Rahaston ja rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kerran kuukaudessa ("Arvonlaskentapäivä"). Arvonlaskentapäivä on kunkin kuukauden viimeinen pankkipäivä. Rahastoyhtiö laskee ja julkistaa rahasto-osuuden arvon viipymättä Arvonlaskentapäivän jälkeen, kuitenkin viimeistään seuraavan kuukauden kymmenenteen (10.) pankkipäivään mennessä. Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiöltä, Rahastoyhtiön verkkosivuilta titanium.fi sekä kaikista merkintäpaikoista.

Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Rahaston omistamat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon. Rahastoyhtiö teettää kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista riippumattoman, ulkopuolisen ja auktorisoidun tai muuten paikallisesti hyväksytyyn kiinteistöarvioitsijan laatiman arvion kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien sekä Rahaston arvonlaskennan yhteydessä. Tarkempi kuvaus kiinteistöjen arvostamisesta on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten varainsiirtovero ja transaktiopalkkio, jaksotetaan arvonlaskennassa ja poistetaan Rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöä luovutetaan ennen kuin sen hankinnasta on kulunut viisi vuotta. Menetelmän johdosta rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin rahasto-osuuden arvo ilman menetelmää, joten se pienentää rahasto-osuudenomistajien merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Poistamattomien jaksotusten määrä ilmoitetaan Rahaston tilinpäätöksessä.

Rakenteilla olevien kohteiden hinta-arviot tehdään oletuksella, että kohde on valmis. Tätä arviota käytetään rakennusaikana siten, että rakennushankkeen varat ja velat huomioidaan kirjanpidossa sekä arvonlaskennassa, ja rakennushankkeen arvioitu voitto tai tappio tuloutetaan valmiusasteen mukaisesti. Kiinteistökohteiden laajennukset, modernisoinnit ja kehittäminen arvostetaan vastaavalla tavalla.

Rahaston omistamat arvopaperit arvostetaan Arvonlaskentapäivän päätöskurssiin. Jos Arvonlaskentapäivältä ei ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeisintä saatavilla olevaa kaupankäyntikurssia, mikäli se on osto- ja myyntinoteerausten välillä. Ja jos viimeinen kaupankäyntikurssi on myyntinoteerausta korkeampi tai ostonoteerausta alempi, käytetään joko osto- tai myyntinoteerausta sen mukaan, kumpi on lähempänä viimeistä kaupankäyntikurssia.

Talletukset arvostetaan huomioimalla pääomalle kertynyt korko.

Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan viimeisimpään julkistettuun rahasto-osuuden arvoon. Rahaston sijoitukset pörssinoteerattuihin rahasto-osuuksiin ja joukkovelkakirjoihin (ETF ja ETC) arvostetaan samoin kuin pörssinoteeratut arvopaperit.

Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräisiksi käyttämällä kansainvälisen arvopaperimarkkinavalvojen yhteisön suositusten mukaisia valuuttakursseja.

Jos sijoituskohteille ei ole saatavilla luotettavaa käypää markkina-arvoa, ne arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaan.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeelle laskettujen rahasto-osuuksien lukumäärällä.

17 § Rahaston tuotonjako

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavasta tuotto-osuudesta ja sen maksamisen ajankohdasta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuotto-osuutena heidän omistustensa mukaisessa suhteessa vuosittain vähintään 75 prosenttia Rahaston tilikauden voitosta. Tuotto-osuuteen ovat oikeutettuja tuotto-osuuden maksuhetkellä rahasto-osuusrekisteriin merkityt rahasto-osuudenomistajat. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia. Rahasto-osuuksille maksettu tuotto-osuus vähennetään Rahaston pääomasta.

Tuotto-osuus maksetaan rahasto-osuudenomistajille vuosittain viimeistään toukokuussa. Rahasto-osuudenomistajalle maksettavalla tuotto-osuudella merkitään rahasto-osuudenomistajalle uusia rahasto-osuuksia tuotto-osuuden maksupäivää seuraavan Arvolaskentapäivän mukaiseen rahasto-osuuden arvoon, ellei rahasto-osuudenomistaja ilmoita Rahastoyhtiölle, että tuotto-osuus maksetaan tämän Rahastoyhtiölle ilmoittamalle pankkitilille.

18 § Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

19 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous kutsutaan koolle, jos Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta, taikka jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään viisi (5) prosenttia kaikista liikkeessä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelevä varten.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kokouskutsu saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse, muuta sähköistä viestintää käyttäen, kirjeitse tai julkaisemalla kutsu Rahastoyhtiön verkkosivuilla tai valtakunnallisessa sanomalehdessä aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

Saadakseen osallistua kokoukseen rahasto-osuudenomistajan on ilmoitauduttava Rahastoyhtiölle kutsussa mainitulla tavalla viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä. Jokainen kokonainen rahasto-osuus tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Rahasto-osuudenomistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen rahasto-osuuden rekisteröimistä tai saannon ilmoittamista ja siihen liittyvän selvityksen esittämistä Rahastoyhtiölle. Osallistumisoikeus ja äänimäärä määräytyvät 10 päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen mukaan.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan, ratkaistaan vaali arvalla.

20 § Esitteet ja vuosikertomus

Rahaston rahastosite, avaintietoesite ja vuosikertomus sekä mahdolliset muut tiedonantovelvollisuuteen kuuluvat dokumentit julkistetaan voimassa olevan sääntelyn mukaisella aikataululla. Tässä mainitut asiakirjat ovat saatavilla Rahastoyhtiön toimipaikoista niiden aukioloaikana. Rahastosite, avaintietoesite ja nämä säännöt ovat saatavissa myös yhtiön verkkosivuilta titanium.fi.

21 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Rahaston sääntöjen muutokset toimitetaan Finanssivalvonnalle tiedoksi. Sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutokset on annettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon.

Sääntöjen muutokset saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kohdan 22 § mukaisesti.

22 § Ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille

Sääntöjen muutokset ja muut ilmoitukset (jäljempänä yhdessä ”Ilmoitus”) saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse, muuta sähköistä viestintää käyttäen, kirjeitse tai julkaisemalla Ilmoitusta koskeva tiedote Rahastoyhtiön verkkosivuilla tai valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Mikäli Ilmoitus saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon julkaisemalla Ilmoitusta koskeva tiedote Rahastoyhtiön verkkosivuilla tai valtakunnallisessa sanomalehdessä, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen Ilmoituksen tietoonsa tiedotteen julkaisupäivänä. Mikäli Ilmoitus saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen Ilmoituksen tietoonsa viestin lähettämistä seuraavana pankkipäivänä. Mikäli Ilmoitus saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kirjeitse, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen Ilmoituksen tietoonsa viidentenä (5) päivänä siitä päivästä lukien, jona kirjeet luovutettiin postin kuljetettavaksi. Sääntöjen muutosten tultua voimaan ne koskevat kaikkia rahasto-osuudenomistajia.

23 § Tietojen luovuttaminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus luovuttaa rahasto-osuudenomistajia koskevia tietoja kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

24 § Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Rahaston omistamiin ulkomaisiin kiinteistöihin, osakkeisiin tai osuuksiin sovelletaan kohdemaan lainsäädäntöä.